



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

**PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ATRIBUIÇÃO DO
ARRENDAMENTO, COM OPÇÃO DE COMPRA, POR PRAZO CERTO, DE SEIS
LOTES, SITOS NO CENTRO EMPRESARIAL DE COMÉRCIO, INDÚSTRIA E
LOGÍSTICA DAS LEVADAS, NO CAMINHO ENTRE PICOS, FREGUESIA DE
SANTO AMARO CONCELHO DE VELAS**

Data: 18/05/2026 **Processo:** 2026/300.10.003/6

A Presidente da Câmara

**CATARINA DE
OLIVEIRA
CABECEIRAS**

Digitally signed by
CATARINA DE OLIVEIRA
CABECEIRAS
Date: 2026.05.19 09:43:17
+00:00

Catarina de Oliveira Cabeceiras



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

CONSIDERANDOS

Considerando que no âmbito do procedimento de Hasta Pública para a atribuição do arrendamento, com opção de compra, por prazo certo, de dez lotes, sítios no centro empresarial de comércio, indústria e logística das Levadas, realizado a 31 de janeiro de 2025, ficaram por adjudicar seis dos referidos 10 lotes.

Considerando a importância que o sector empresarial privado tem na económica local do Concelho, quer por via da criação e manutenção de postos de trabalhos, quer pelos bens e serviços disponibilizados à população.

Considerando que o processo de arrendamento, com opção de compra, visa também cativar e proporcionar novas oportunidades de investimentos, conforme ficou bem patente no anterior procedimento de hasta publica realizado a 31 de janeiro de 2025.

O Município de Velas é proprietário de seis lotes, dois deles com armazém integrado e outros quatro para construção de estabelecimentos para Indústria Comércio ou Serviços integrados em domínio privado municipal, todos sítios no Caminho Entre Picos, Levadas, em Santo Amaro nesta freguesia do concelho de Velas, onde está situada a zona de ampliação do Parque Industrial das Levadas, identificados da seguinte forma:

- a) Lote nº 5, corresponde a um imóvel com armazém integrado, inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Santo Amaro com o artigo n.º 900, descrito na Conservatória do Registo Predial de Velas sob o n.º 2122/20240321;
- b) Lote nº 6, corresponde a um imóvel com armazém integrado, inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Santo Amaro com o artigo n.º 901 descrito na Conservatória do Registo Predial de Velas sob o n.º 2123/20240321;
- c) Lote nº 7, correspondente a Terreno para Construção, inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Santo Amaro com o artigo n.º 894, descrito na Conservatória do Registo Predial de Velas sob o n.º 2124/20240321;
- d) Lote nº 8, correspondente a Terreno para Construção, inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Santo Amaro com o artigo n.º 895, descrito na Conservatória do Registo Predial de Velas sob o n.º 2125/20240321;



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

- e) Lote n.º 9, correspondente a Terreno para Construção, inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Santo Amaro com o artigo n.º 896, descrito na Conservatória do Registo Predial de Velas sob o n.º 2126/20240321;
- f) Lote n.º 10, correspondente a Terreno para Construção, inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Santo Amaro com o artigo n.º 897, descrito na Conservatória do Registo Predial de Velas sob o n.º 2127/20240321, e que se destina exclusivamente a serviços de restauração;

Os lotes supra referidos reúnem condições para construção conforme Certidão emitida pela Conservatória do Registo Predial de Velas em 21 de março de 2024, e encontram-se livres de pessoas e bens.

Considera o Município de Velas que a manutenção destes lotes em sua posse não é conveniente, devendo promover a respetiva administração e rentabilização, uma vez que os mesmos estão desocupados e não se encontram afetos a qualquer uso, atividade ou serviço municipal.

De acordo com o previsto no n.º 1 do artigo 52.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (regime jurídico do património imobiliário público; na sua redação atualmente em vigor), a administração de bens imóveis compreende a sua conservação, valorização e rendibilidade, tendo em vista a prossecução do interesse público e a racionalização dos recursos disponíveis, de acordo com o princípio da boa administração. Constituindo o arrendamento uma forma de administração dos imóveis de domínio privado municipal (cf. artigo 52.º/2), e aquela que o executivo da Câmara Municipal de Velas entende como mais adequada para os imóveis em causa, mais precisamente o arrendamento para fins de instalação e funcionamento de um estabelecimento Comercial Industrial ou de Serviços.

De acordo com a Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (regime jurídico das autarquias locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual), compete à Câmara Municipal “*Adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG*” (cf. previsto na alínea g) de n.º 1 do artigo 33.º). Sendo que, de acordo com o previsto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 107/2023, de 17 de novembro, e pelo Decreto Legislativo Regional n.º 8/2002/A, de 10 de abril, republicado pelo Decreto Legislativo



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

Regional n.º 37/2023/A, de 20 de outubro, e Decreto-Lei n.º 139/2025, a partir de 1 de janeiro de 2026, o valor da retribuição mínima mensal garantida (RMMG) na Região Autónoma dos Açores é de €966 (novecentos e sessenta e seis euros).

De acordo com a avaliação efetuada pelo Sr. Eng.º Municipal António Freitas, de 06 de maio de 2026, o valor dos imóveis acima referidos corresponde ao seguinte:

- a) Lote 5: 363.084,76€ (trezentos e sessenta e três mil, oitenta e quatro euros e setenta e seis cêntimos);
- b) Lote 6: 361.736,17€ (trezentos e sessenta e um mil, setecentos e trinta e seis euros e dezassete cêntimos);
- c) Lote 7: 57.616,82€ (cinquenta e sete mil, seiscentos e dezasseis euros e oitenta e dois cêntimos),
- d) Lote 8: 57.550,23€ (cinquenta e sete mil, quinhentos e cinquenta euros e vinte e três cêntimos);
- e) Lote 9: 47.076,17€ (quarenta e sete mil, setenta e seis euros e dezassete cêntimos),
- f) Lote 10: 47.224,06€ (quarenta e sete mil, duzentos e vinte e quatro euros e seis cêntimos),

Pelo que, o órgão executivo é competente para aprovar a atribuição do arrendamento destes imóveis, com opção de compra.

Em sua reunião ordinária de 01 de junho de 2026, a Câmara Municipal de Velas, ao abrigo da competência acima mencionada, deliberou realizar procedimento de hasta pública para efeitos da atribuição do arrendamento dos lotes atrás referidos, fixando como valor base para a licitação dos mesmos, pelo prazo de 240 meses, com opção de compra a partir de 60 meses do contrato, os seguintes valores mensais e que correspondem ao custo total de cada lote para o Município, deduzido da comparticipação do PO2020, dividido pelos 240 meses:

- a) Lote 5: 727,30€ (setecentos e vinte e sete euros e trinta cêntimos),
- b) Lote 6: 721,22€ (setecentos e vinte e um euros e vinte e dois cêntimos),
- c) Lote 7: 260,02€ (duzentos e sessenta euros e dois cêntimos);
- d) Lote 8: 232,64€ (duzentos e trinta e dois euros e sessenta e quatro cêntimos)
- e) Lote 9: 212,45€ (duzentos e doze euros e quarenta e cinco cêntimos);
- f) Lote 10: 225,21€ (duzentos e vinte e cinco euros e vinte e um cêntimos).



O presente procedimento de hasta pública para atribuição do arrendamento dos imóveis de domínio privado municipal acima referidos segue os termos previstos no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual (regime jurídico do património imobiliário público).

PROGRAMA

ARTIGO 1.º

1. Em conformidade com o Presente Programa realizar-se-á no dia 19 de junho de 2026, pelas 10:00 horas na Sala de Reuniões da Casa Museu Cunha da Silveira, a Hasta Pública, mediante apresentação de propostas em carta fechada pelos interessados, para atribuição do arrendamento, por prazo certo e para fins não habitacionais, dos seguintes imóveis integrados em domínio privado municipal, todos sítios no Caminho Entre Picos, Levadas, em Santo Amaro nesta freguesia do concelho de Velas, onde está situada a zona de ampliação do Parque Industrial das Levadas (e melhor identificados nas plantas constantes do Anexo II):

a) **Lote nº 5**, correspondente a Imóvel, inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Santo Amaro com o artigo n.º 900, como prédio em propriedade total com dois andares, descrito na Conservatória do Registo Predial de Velas sob o n.º 2122/20240321, com as seguintes características:

Área total do terreno – 1.072,26m²;

Área coberta – 200,00m²;

Área descoberta – 872,26m²

Área de implantação do edifício – 200,00m²;

Área bruta de construção – 400,00m²;

Área bruta dependente – 0,00m²;

Área bruta privativa – 400,00m²;

Valor base de licitação da renda mensal – 727,30€ (setecentos e vinte e sete euros e trinta cêntimos);

Renda Mensal – corresponderá ao valor da adjudicação definitiva que resultará da arrematação na praça da hasta pública após a licitação feita pelos concorrentes (isento de IVA nos termos do n.º 29 do artigo 9.º do CIVA).

Uso permitido: Estabelecimento Comercial Industrial ou de Serviços (Secção F, G, H, J e N do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.4, anexo ao



Decreto-Lei n.º 9/2025, de 12 de fevereiro; na redação em vigor).

b) Lote nº 6, correspondente a Imóvel, inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Santo Amaro com o artigo n.º 901, como prédio em propriedade total com dois andares, descrito na Conservatória do Registo Predial de Velas sob o n.º 2123/20240321, com as seguintes características:

Área total do terreno – 1.045,78m²;

Área coberta – 200,00m²;

Área descoberta – 845,78m²

Área de implantação do edifício – 200,00m²;

Área bruta de construção – 400,00m²;

Área bruta dependente – 0,00m²;

Área bruta privativa – 400,00m²;

Valor base de licitação da renda mensal – 721,22€ (setecentos e vinte e um euros e vinte e dois cêntimos);

Renda Mensal – corresponderá ao valor da adjudicação definitiva que resultará da arrematação na praça da hasta pública após a licitação feita pelos concorrentes (isento de IVA nos termos do n.º 29 do artigo 9.º do CIVA).

Uso permitido: Estabelecimento Comercial Industrial ou de Serviços (Secção F, G, H, J e N do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.4, anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2025, de 12 de fevereiro; na redação em vigor).

c) Lote nº 7, correspondente a Terreno para Construção, inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Santo Amaro com o artigo n.º 894, descrito na Conservatória do Registo Predial de Velas sob o n.º 2124/20240321, com as seguintes características:

Área total do terreno – 1131.33m²;

Área bruta de construção possível– 905.06m²;

Área bruta privativa possível – 905.06m²;

Valor base de licitação da renda mensal – 260,02€ (duzentos e sessenta euros e dois cêntimos);

Renda Mensal – corresponderá ao valor da adjudicação definitiva que resultará da arrematação na praça da hasta pública após a licitação feita pelos concorrentes (isento de IVA nos termos do n.º 29 do artigo 9.º do CIVA).

Uso permitido: Estabelecimento Comercial Industrial ou Serviços (Secção F, G, H, J e N do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.4, anexo ao



Decreto-Lei n.º 9/2025, de 12 de fevereiro; na redação em vigor).

d) Lote nº 8, correspondente a Terreno para Construção, inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Santo Amaro com o artigo n.º 895, descrito na Conservatória do Registo Predial de Velas sob o n.º 2125/20240321, com as seguintes características:

Área total do terreno – 1012.21m²;

Área bruta de construção possível– 809.76m²;

Área bruta privativa possível – 809.76m²;

Valor base de licitação da renda mensal – 232,64€ (duzentos e trinta e dois euros e sessenta e quatro cêntimos);

Renda Mensal – corresponderá ao valor da adjudicação definitiva que resultará da arrematação na praça da hasta pública após a licitação feita pelos concorrentes (isento de IVA nos termos do n.º 29 do artigo 9.º do CIVA).

Uso permitido: Estabelecimento Comercial Industrial ou de Serviços (Secção F, G, H, J e N do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.4, anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2025, de 12 de fevereiro; na redação em vigor).

e) Lote nº 9, correspondente a Terreno para Construção, inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Santo Amaro com o artigo n.º 896, descrito na Conservatória do Registo Predial de Velas sob o n.º 2126/20240321, com as seguintes características:

Área total do terreno – 924.36m²;

Área bruta de construção possível– 739.48m²;

Área bruta privativa possível – 739.48m²;

Valor base de licitação da renda mensal – 212,45€ (duzentos e doze euros e quarenta e cinco cêntimos);

Renda Mensal – corresponderá ao valor da adjudicação definitiva que resultará da arrematação na praça da hasta pública após a licitação feita pelos concorrentes (isento de IVA nos termos do n.º 29 do artigo 9.º do CIVA).

Uso permitido: Estabelecimento Comercial Industrial ou de Serviços (Secção F, G, H, J e N do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.4, anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2025, de 12 de fevereiro; na redação em vigor).

f) Lote nº 10, correspondente a Terreno para Construção, inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Santo Amaro com o artigo n.º 897, descrito na Conservatória do Registo Predial de Velas sob o n.º 2127/20240321, com as seguintes características:

Área total do terreno – 979.88m²;



Área bruta de construção possível– 783.90m²;

Área bruta privativa possível – 783.90m²;

Valor base de licitação da renda mensal – 225,21 (duzentos e vinte e cinco euros e vinte e um cêntimos);

Renda Mensal – corresponderá ao valor da adjudicação definitiva que resultará da arrematação na praça da hasta pública após a licitação feita pelos concorrentes (isento de IVA nos termos do n.º 29 do artigo 9.º do CIVA).

Uso permitido: Estabelecimento Serviços de Restauração (Secção I, Divisão 56 do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.4, anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2025, de 12 de fevereiro; na redação em vigor).

2. A hasta pública será realizada perante a Comissão para esse fim nomeada pela Câmara Municipal composta pelos seguintes colaboradores do Município:

- (Presidente) Dr. Jorge Humberto Mendonça Duarte Simões;
- (Efetivo) Dr. Hugo Alexandre Vieira de Borba Teixeira;
- (Efetivo) Dr. Mauro Alexandre Nunes da Silveira;
- (Suplente) Eng.º António Jorge dos Santos Freitas;
- (Suplente) Eng.º Jorge Alberto Almeida.

ARTIGO 2.º

1. As peças de procedimento encontram-se disponíveis para descarregamento gratuito no site do Município de Velas (<https://cmvelas.pt/>).

2. Podem ainda os interessados solicitar marcação de visita aos lotes, em termos a determinar pelos serviços e sempre em horário de expediente, até ao próximo dia 12 de junho de 2026.

ARTIGO 3.º

Podem concorrer à arrematação, pessoas singulares (em nome próprio ou devidamente representadas) ou pessoas coletivas através dos seus legais representantes. Antes da elaboração da lista de participantes na licitação, serão prestados todos os esclarecimentos sobre o objeto do procedimento, porém uma vez iniciada a licitação, não serão dadas quaisquer explicações.



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

ARTIGO 4.º

A apresentação de propostas pelos interessados deve ser feita na data prevista em edital próprio para o efeito antes do ato da hasta pública.

ARTIGO 5.º

As propostas apresentadas serão listadas e ordenadas relativamente a cada lote e de acordo com a data da respetiva apresentação.

ARTIGO 6.º

1. As propostas devem ser apresentadas em língua portuguesa, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas, escritas a computador, não sendo aceites propostas manuscritas.
2. As propostas devem ser apresentadas em sobrecrito opaco fechado, devendo conter no seu rosto exterior a identificação do proponente, bem como indicação do presente procedimento **“PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ATRIBUIÇÃO DO ARRENDAMENTO, COM OPÇÃO DE COMPRA, POR PRAZO CERTO, DE SEIS LOTES, SITOS NO CENTRO EMPRESARIAL DE COMÉRCIO, INDÚSTRIA E LOGÍSTICA DAS LEVADAS, NO CAMINHO ENTRE PICOS, FREGUESIA DE SANTO AMARO CONCELHO DE VELAS”**
3. As propostas, a elaborar de acordo com a Minuta de Modelo da Proposta constante do anexo V ao presente programa, devem conter identificação completa do proponente e do imóvel a que respeita e indicar ainda os seguintes elementos necessários à seleção dos candidatos:
 - a) VALOR DA PROPOSTA para arrematação do arrendamento do imóvel (em montante superior à base de licitação) (VP);
 - b) Volume de Investimento a efetuar (VI);
 - c) Sede da empresa (SE);
 - d) Criação de postos de trabalho (PT);
 - e) Atividades inovadores ou em carência no Concelho de Velas (AI);
4. A cada um destes itens será atribuída uma pontuação calculada da seguinte forma:
 - a) VALOR DA PROPOSTA (VP) corresponde a 5% do valor da renda licitada;



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

- b) Volume de investimento a efetuar (VI) corresponde a 10% da pontuação de acordo com o seguinte:

Volume de Investimento	Pontuação
Volume de investimento superior ou igual a 300.000,00€	100
Volume de investimento superior ou igual a 200.000,00€ e inferior a 300.000,00€	75
Volume de investimento superior ou igual a 100.000,00€ e inferior a 200.000,00€	50
Volume de investimento superior ou igual a 50.000,00€ e inferior a 100.000,00€	25
Volume de investimento inferior a 50.000,00€	0

- c) Sede da Empresa (SE) corresponde a 10% da pontuação de acordo com o seguinte:

Sede da Empresa	Pontuação
a) Sede da empresa no Concelho de Velas (S. Jorge)	100
b) Sede da empresa no Concelho de Calheta (S. Jorge)	50
Local da sede diferente de a) e b)	25

- d) Criação de postos de trabalho (PT) corresponde a 10% da pontuação de acordo com o seguinte

Criação de postos de trabalho	Pontuação
Criação de 6 ou mais postos de trabalho	100
Criação de 4 a 5 postos de trabalho	75
Criação de 2 a 3 postos de trabalho	50
Criação de 1 posto de trabalho	25

- e) Atividades inovadoras ou em carência no Concelho (AI) corresponde a 10% da pontuação de acordo com o seguinte;

CAE's das Atividades Inovadoras ou em carência no Concelho	Pontuação
a) CAE Rev4 – Divisões 41, 42 e 43	100
b) CAE Rev4 – Divisões 46 a 47	75
c) CAE Rev4 – Subclasse 52101 e 52102	50



CAE's das Atividades Inovadoras ou em carência no Concelho	Pontuação
d) CAE Rev4 – Grupos 591, 812 e 813	25
e) Atividades não abrangidas pelas alíneas anteriores	0

Nota: Este critério não se aplica ao lote n.º10

5. A classificação final (CF) resultará da aplicação da seguinte fórmula:

$$CF = VP + VI + SE + PT + AI$$

6. As propostas que não sejam recebidas nas condições indicadas, serão consideradas nulas, ficando, no entanto, juntas ao respetivo processo do procedimento.

ARTIGO 7.º

O Município de Velas não se responsabilizará por qualquer eventual desconformidade face ao que os próprios candidatos retirarem das visitas aos lotes, nos termos do artigo 2.º.

ARTIGO 8.º

1. Podem intervir na praça os interessados, incluindo eventuais titulares de direitos de preferência, ou seus representantes que tenham apresentado proposta.
2. A licitação poderá ser feita pelos interessados que assim manifestem vontade em participar na praça, devendo previamente os interessados apresentar os respetivos documentos identificativos e comprovativos.

ARTIGO 9.º

1. A praça inicia-se com a abertura dos envelopes onde constam as propostas recebidas, havendo depois lugar a uma licitação individualizada para cada imóvel/lote relativamente ao item da alínea a) do ponto 3 do artigo 6.º supra (“VALOR DA PROPOSTA para arrematação do arrendamento do lote n.º, em montante superior à base de licitação”) a partir do valor da proposta mais elevada, participando na licitação apenas os proponentes que apresentarem proposta.
2. O valor dos lanços oferecidos pelos concorrentes serão para o total do prazo de arrendamento previsto (240 meses), o qual não poderá ser inferior a 2.400,00€ (dois mil e



quatrocentos euros), pelo que o seu contributo para a renda mensal a pontuar e adjudicar é de 2.400,00€ a dividir por 240 meses, ou seja, 10€.

3. A licitação termina quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.

4. Terminada a licitação, é calculada uma classificação final (CF) dos concorrentes tendo como base a supra referida fórmula **CF = VP + VI + SE + PT + AI**, em seguida reabre-se a licitação entre todos os concorrentes, independentemente de terem participado na licitação anterior, com o valor dos lances mínimos que vier a ser fixado nesse momento pela comissão.

5. Após, será efetuada nova classificação final (CF) dos concorrentes para cada um dos imóveis, tendo como base a supra referida fórmula **CF = (VP + VI + SE + PT + AI)**

6. Atento o disposto no número anterior, e caso se verificar a necessidade de desempate de mais de uma proposta a adjudicação é feita por sorteio.

ARTIGO 10.º

1. Terminada a licitação nos termos do artigo anterior, a comissão adjudica provisoriamente o arrendamento de cada um dos lotes a quem tenha obtido a respetiva classificação final mais elevada.

2. Os resultados da apreciação das propostas no que diz respeito à classificação final dos critérios da proposta serão comunicados aos interessados e publicada a lista de ordenação na página do Município, concedendo-se um prazo de 10 dias para audiência de interessados.

ARTIGO 11.º

No final da praça, é elaborado o respetivo auto de arrematação para cada um dos lotes, que deve ser assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório, se estiver presente.

ARTIGO 12.º

1. O adjudicatário provisório do arrendamento, ou o terceiro para quem este contratou, devem comprovar que têm a situação tributária e contributiva regularizada, e apresentar o Registo Central do Beneficiário Efetivo (RCBE), quando aplicável, no prazo de 10 dias a contar da data da adjudicação provisória.



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

2. O prazo previsto no número anterior pode, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Velas.

ARTIGO 13.º

A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação, devidamente fundamentada, relativamente a cada imóvel/lote, compete à Presidente da Câmara Municipal de Velas, devendo dela ser notificado o interessado, no prazo de 20 dias úteis após a conclusão da audiência de interessados referida no artigo 10.º.

ARTIGO 14.º

1. Os arrendamentos dos lotes números 5 a 9 objeto da presente atribuição destinar-se-ão exclusivamente para fins não habitacionais (estabelecimento Indústria, comércio e serviços - Estabelecimento Comercial Industrial ou de Serviços Secção F, G, H, J e N do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.4, anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2025, de 12 de fevereiro; na redação em vigor), e será titulado por contrato escrito a celebrar entre as partes, regendo-se, nomeadamente pelas “Condições do Arrendamento”, constantes do Anexo I ao presente programa, e que constituirão o clausulado do contrato.

2. O arrendamento do lote número 10 objeto da presente atribuição destinar-se-á exclusivamente para fins não habitacionais (estabelecimento de serviços para restauração e similares Secção I, Divisão 56, Grupos 561 do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.4, anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2025, de 12 de fevereiro; na redação em vigor), e será titulado por contrato escrito a celebrar entre as partes, regendo-se, nomeadamente pelas “Condições do Arrendamento”, constantes do Anexo I ao presente programa, e que constituirão o clausulado do contrato.

3. Aos arrendamentos objeto do presente procedimento é aplicável a lei civil, com exceção do disposto nos artigos 64.º a 66.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (regime jurídico do património imobiliário público; na redação atual), que lhes será aplicável, com as devidas adaptações.

ARTIGO 15.º



1. A adjudicação definitiva fica dependente da apresentação pelo adjudicatário provisório de uma caução ou garantia bancária correspondente ao valor de 2% da renda adjudicada multiplicado por 240 meses, no prazo de 30 dias a contar da adjudicação provisória, e nos termos do modelo contido no anexo II, sob pena da sua caducidade.
2. A apresentação de caução ou garantia bancária referida no ponto anterior aplica-se apenas aos lotes n.º 5 e 6.
3. A caução ou garantia bancária poderá ser acionada pelo Município de Velas caso o adjudicatário/arrendatário se encontre em incumprimento das suas obrigações contratuais ou no caso de ser necessária para a realização de quaisquer obras ou reparações urgentes que o adjudicatário/arrendatário não execute no prazo fixado, bem como para garantir eventuais prejuízos causados no imóvel.
4. A caução será libertada caso o adjudicatário exerça a opção de compra ou final do prazo de vigência do contrato.

ARTIGO 16.º

A adjudicação definitiva fica igualmente dependente da apresentação pelo adjudicatário provisório de documento comprovativo de que exerce qualquer das atividades incluídas na Estabelecimento Comercial Industrial ou de Serviços Secção F, G, H, J, N e Secção I, Divisão 56 - do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.4, anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2025, de 12 de fevereiro; na redação em vigor, num prazo de dez dias a contar da adjudicação provisória, sob pena da sua caducidade.

ARTIGO 17.º

Pelo arrendamento objeto da presente adjudicação é devido o pagamento de uma renda mensal no valor que resultar da licitação (isento de IVA nos termos do n.º 29 do artigo 9.º do CIVA).

ARTIGO 18.º

Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente, quando se verifique erro relevante sobre a identificação ou a composição do lote, a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os proponentes.



ARTIGO 19.º

1. A não prestação da caução ou garantia bancária, a não apresentação pelo adjudicatário provisório de documento comprovativo de que exerce qualquer das atividades previstas no artigo 16.º, a não apresentação de comprovativo da sua situação tributária e contributiva regularizada, e a não apresentação do Registo Central do Beneficiário Efetivo (RCBE), quando aplicável, implicam a não adjudicação definitiva do arrendamento do respetivo lote.
2. No caso de o arrendamento do lote já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.
3. Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado, pode o arrendamento do lote, sem prejuízo do exercício de eventuais direitos de preferência, ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lanço imediatamente inferior ao valor de arrematação, exceto em caso de conluio.
4. No caso de o Município, sem causa justificativa, não proceder à adjudicação definitiva, pode o interessado eximir-se da obrigação de celebração do contrato de arrendamento, tendo direito ao reembolso das quantias pagas.

ARTIGO 20.º

O adjudicatário pagará, no ato da arrematação e da celebração do contrato, as despesas determinadas por lei ou regulamento em atos desta natureza.

ARTIGO 21.º

O arrendatário pagará, no ato da celebração do contrato, os valores correspondentes a três meses de renda, relativos ao próprio mês da celebração e aos dois meses seguintes.

ARTIGO 22.º

O arrendatário pode exercer opção de compra sobre o lote, decorridos que estejam 60 meses de execução do contrato de arrendamento, nos termos da cláusula vigésima nona do Anexo I.

ARTIGO 23.º

No presente procedimento serão observadas subsidiariamente as disposições decorrentes da legislação aplicável, em especial as constantes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

agosto (regime jurídico do património imobiliário público; na redação atual) e Lei 75/2013, de 12 de Setembro.

Anexo I – Condições de arrendamento;

Anexo II – Plantas do Imóvel (planta de localização e planta do edifício);

Anexo III - Minuta de Caução;

Anexo IV – Minuta de contrato.

Anexo V – Minuta de Modelo da Proposta



ANEXO I CONDIÇÕES DO ARRENDAMENTO POR LOTE

(a que se referem os n.ºs 1 e 2 do artigo 14.º do Programa do Procedimento de Hasta Pública)

Primeira

1. O Município de Velas é dono e legítimo proprietário do lote de terreno integrado em domínio privado Municipal, sito nesta freguesia do concelho de Velas - melhor identificado nas plantas constantes do Anexo II -, que se encontra inscrito na matriz predial urbana de Velas com o artigo n.º, correspondente a descrito na Conservatória do Registo Predial de Velas sob o n.º

Segunda

1. Pelo contrato de arrendamento objeto do presente procedimento, o Município de Velas, em conformidade com o procedimento de hasta pública realizado para o efeito em .../.../2026, dá de arrendamento ao adjudicatário/arrendatário o lote identificado na cláusula primeira, proporcionando-lhe o gozo temporário do lote em causa correspondente ao direito de o utilizar por prazo certo e mediante retribuição, nos termos do fixado e previsto nas presentes condições e no respetivo contrato.

2. O adjudicatário/arrendatário aceita o arrendamento nos presentes termos e condições e nomeadamente conforme o respetivo contrato de arrendamento que o titula e os termos e documentos do procedimento de hasta pública que o antecedeu.

3. O arrendamento do lote objeto deste Contrato, integrado em domínio privado municipal, sito em Caminho Entre Picos, Levadas, Lote, Lugar da Paredinha (9800-530), Freguesia de Santo Amaro, Concelho de Velas – melhor identificado nas plantas constantes do Anexo II que fazem parte integrante do presente contrato, destina-se, exclusivamente, para fins não habitacionais, Estabelecimento Comercial Industrial ou de Serviços - Secção F, G, H, J, e N, com exceção do lote 10 que se destina a Serviços de restauração Secção I, Divisão 56 do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.4, anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2025, de 12 de fevereiro; na redação em vigor, não podendo de forma alguma funcionar com outros usos ou atividades.

4. O adjudicatário/arrendatário não se encontra autorizado a afetar ou utilizar o lote objeto deste contrato para outros fins ou atividades para além do previsto no número anterior da presente cláusula.



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

5. O adjudicatário/arrendatário não se encontra autorizado a utilizar a morada do lote objeto do presente contrato como seu domicílio ou sede, sob pena de resolução contratual pelo Município sem direito a qualquer indemnização.

Terceira

O presente arrendamento é feito pelo prazo de 240 meses, não renovável, tendo o seu início no dia seguinte ao da sua celebração e outorga pelas partes, nos termos legalmente aplicáveis dos artigos 1097.º e 1098.º do Código Civil.

Quarta

1. A renda mensal corresponderá ao valor da renda licitada na proposta objeto da adjudicação definitiva, e deve ser paga até ao oitavo dia do segundo mês anterior àquele a que respeita, na Tesouraria da Câmara Municipal de Velas, sita no edifício dos Paços do Concelho, na Rua de S. João, em Velas, ou por transferência bancária ou por outros meios eletrónicos.

2. Constituindo-se em mora o arrendatário poderá fazer cessá-la realizando o pagamento da renda no prazo de oito dias a contar do seu vencimento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 1041.º do Código Civil.

3. A renda não será atualizada.

4. O adjudicatário/arrendatário pagará, no ato da celebração do contrato, os valores correspondentes a três meses de renda, um relativo ao próprio mês da celebração e a dos dois meses seguintes.

5. A renda é devida desde o mês da celebração do contrato, inclusive, sendo devida durante toda a vigência do contrato, de forma contínua e consecutiva, sem exceções.

6. Para efeitos do previsto no número anterior, é expressamente estabelecido que a renda é sempre devida independentemente da data em que o adjudicatário/arrendatário inicie a ocupação ou utilização do imóvel, bem como da data em que se inicie o funcionamento do estabelecimento que nele pretenda instalar no âmbito do presente arrendamento e respetivo contrato.

Quinta

O lote em questão será entregue como se encontra, não aceitando o Município de Velas qualquer reclamação a esse respeito.



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

Sexta

1. O adjudicatário/arrendatário aceita o lote nas condições em que o mesmo se encontra, e são de sua responsabilidade e encargos quaisquer obras que entenda ou careça de realizar no espaço, estando as mesmas sujeitas a prévia autorização do Município, como proprietário, mediante deliberação da Câmara Municipal de Velas, ficando sempre o adjudicatário/arrendatário obrigado a assegurar os procedimentos urbanísticos aplicáveis e a obter os títulos habilitantes exigíveis para a realização das mesmas.
2. Com a celebração deste contrato, o arrendatário fica devidamente esclarecido e avisado de que a posição do Município como proprietário e senhorio nunca poderá ser confundida, nem substituída com a posição da Câmara Municipal de Velas no âmbito das respetivas atribuições e competências em matéria de obras particulares e licenciamentos.

Sétima

Quaisquer obras de conservação (ordinárias ou extraordinárias) e de beneficiação, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, serão sempre executadas por conta do adjudicatário/arrendatário.

Oitava

1. A instalação do espaço (no âmbito das atividades modalidades nos termos da cláusula Segunda) é inteiramente da responsabilidade do adjudicatário/arrendatário e encontra-se sempre dependente do prévio licenciamento da instalação do estabelecimento, em específico, junto das entidades competentes para o efeito, nos termos da legislação aplicável.
2. O adjudicatário/arrendatário deverá ter concluída a instalação do estabelecimento (englobando os procedimentos do licenciamento do estabelecimento propriamente dito e os procedimentos de controlo prévio das respetivas operações urbanísticas que isso envolva, nos termos da legislação geral e especial) no prazo máximo de um ano após o início da vigência do contrato de arrendamento, salvo situações justificadas e aceites pela Câmara Municipal de Velas, sob pena da caducidade do contrato, independentemente dos motivos.
3. O adjudicatário/arrendatário compromete-se a efetuar todas as obras necessárias à instalação da atividade que pretende ali desenvolver (de acordo com o contratualmente permitido), nos termos da legislação aplicável.



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

4. A celebração do contrato e o arrendamento não dispensam o adjudicatário/arrendatário da obtenção de qualquer licença ou autorização que seja exigida por lei para a sua atividade e para instalação do estabelecimento pretendido no locado, bem como para a realização de quaisquer obras, nomeadamente nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - RJUE; na redação atual), devendo assegurar os respetivos trâmites junto das respetivas entidades competentes.

Nona

1. O adjudicatário/arrendatário não poderá fazer no arrendado quaisquer obras ou benfeitorias sem autorização do Município de Velas dada por escrito (mediante deliberação da Câmara Municipal), a não ser as obras de conservação, manutenção e limpeza necessárias que, desde já, se estipula serem da obrigação do adjudicatário/arrendatário.

2. No caso de violação do disposto no n.º 1 da presente cláusula, é notificado o arrendatário para repor, em prazo certo, os espaços objeto do presente contrato no seu estado anterior.

3. No caso de incumprimento pelo adjudicatário/arrendatário do previsto no número anterior, poderá o Município resolver o contrato, sem prejuízo da responsabilidade do locatário pelas despesas que para aquele fim tiverem de ser feitas.

Décima

Mediante vistoria técnica municipal, o Município de Velas pode ordenar ao adjudicatário/arrendatário sempre que o entenda necessário, durante o período da vigência do arrendamento, a execução das obras e reparações que entenda como adequadas, sendo a não observação, pelo adjudicatário/arrendatário, dessas instruções, fundamento bastante para a resolução do Contrato, com efeitos imediatos.

Décima Primeira

Todas as obras de beneficiação, conservação e limpeza necessárias, bem como quaisquer outras obras realizadas no lote durante o arrendamento, ficam a pertencer ao locado, sem que o adjudicatário/arrendatário possa alegar direito de retenção ou exigir o pagamento de qualquer indemnização.



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

Décima Segunda

Fica à responsabilidade e encargo do adjudicatário/arrendatário o apetrechamento do lote para efeitos do estabelecimento e atividades que aí pretende instalar e pôr em funcionamento com todo o material e equipamento necessário à prossecução do fim pretendido, nomeadamente mobiliário, e demais equipamento em geral e em especial.

Décima Terceira

O adjudicatário/arrendatário fica sujeito ao cumprimento das disposições legais aplicáveis à atividade que pretende exercer no âmbito do arrendamento deste lote, bem como da lei em geral, sendo da sua inteira responsabilidade a obtenção de todas as licenças, comunicações e autorizações necessárias para tal.

Décima Quarta

O adjudicatário/arrendatário é inteira e exclusivamente responsável pelo uso do lote no âmbito do presente arrendamento e do estabelecimento que nele instale, bem como de todas as atividades que aí leve a cabo e coloque em funcionamento.

Décima Quinta

O adjudicatário/arrendatário assume toda a responsabilidade civil, criminal e contraordenacional decorrentes da sua ocupação e utilização do lote, bem como do seu exercício dos demais direitos decorrentes do presente arrendamento.

Décima Sexta

O Município de Velas não se responsabiliza por qualquer dano ou extravio de quaisquer bens, valores, matérias ou equipamentos que sejam guardados ou mantidos no lote durante a execução do presente Contrato.

Décima Sétima

O adjudicatário/arrendatário fica obrigado ao pagamento dos encargos resultantes do consumo de luz, água, gás, comunicações e análogos, devendo, ainda, requerer e providenciar, a suas expensas, a respetiva instalação desses para o espaço em questão, junto das entidades competentes, sendo inteiramente responsável neste âmbito.



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

Décima Oitava

O adjudicatário/arrendatário fica obrigado ao pagamento de todos os impostos, taxas, licenças e outros encargos devidos à Câmara e ao Estado ou outra autoridade pública, bem como ao cumprimento de todos os deveres e obrigações legais que sobre si recaiam no âmbito da execução e vigência do presente arrendamento.

Décima Nona

1. Constituem obrigações gerais do arrendatário, sem prejuízo das demais previstas na lei, nomeadamente:

- a) Pagar a renda no montante e prazos fixados para o efeito;
- b) Facultar ao Município o exame do lote arrendado;
- c) Não aplicar o lote arrendado a fim diverso daqueles a que ele se destina construção Estabelecimento Comercial Industrial ou de Serviços conforme atrás descrito;
- d) Não fazer dele uma utilização imprudente;
- e) Aceitar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pelo Município ou por qualquer autoridade pública;
- f) Avisar imediatamente o Município de Velas, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo Município;
- g) Avisar o Município de Velas no caso de deixar de poder exercer a atividade que constitui a finalidade do arrendamento, ou se cessar a sua atividade ou for extinta (no caso de pessoa coletiva);
- h) Restituir a coisa locada findo o contrato de arrendamento, e caso não exerça o direito de compra.
- i) Assegurar o funcionamento permanente e contínuo do estabelecimento que instalar no lote, dentro dos limites do respetivo horário de funcionamento e salvo interrupções legítimas;
- j) Respeitar e garantir o cumprimento de todas as normas legais, gerais ou especiais, durante a utilização e ocupação do lote e funcionamento do estabelecimento que aí instale;



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

- k) Não utilizar o espaço em questão para outro uso ou fim que não o do presente arrendamento, nem para qualquer iniciativa ou atividade contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
 - l) Cumprir todas as suas obrigações no que diz respeito ao licenciamento da instalação do estabelecimento e da atividade que pretende exercer no imóvel, bem como relativamente a qualquer iniciativa que ali pretenda levar a cabo nesse âmbito, bem como dar cumprimento as normas de higiene e segurança e às demais exigências legais das atividades que exerça no imóvel;
 - m) Manter o local sempre em bom estado de limpeza e conservação;
 - n) Cumprir e acatar as notificações e ordens que lhe sejam determinadas pela Câmara Municipal de Velas ou outra autoridade pública.
- 2.** Sob pena de constituir justa causa para resolução do Contrato, o adjudicatário/arrendatário obriga-se a prestar um serviço profissional e de qualidade e manter o bom nível do mesmo.
- 3.** O adjudicatário/arrendatário obriga-se a recrutar todo o pessoal necessário para poder assegurar o bom funcionamento do estabelecimento que instalar no imóvel, para a finalidade permitida, e dar cabal cumprimento às obrigações emergentes das regras aplicáveis à presente atribuição e as demais, que em geral e especial resultem da lei para o exercício dessa atividade.
- 4.** O adjudicatário/arrendatário obriga-se ainda a dar diária e contínua assistência ao estabelecimento que instalar no lote e a manter o seu bom nome no mercado, nomeadamente através da correta solvência das suas aquisições aos diversos fornecedores e do pagamento em dia ao pessoal que contratar.

Vigésima

- 1.** O adjudicatário/arrendatário fará um uso prudente, zeloso e diligente do lote objeto do presente contrato, os qual será entregue no termo do contrato devidamente conservado e mantido, ressalvando o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização, ficando o arrendatário obrigado, a restituir o locado em bom estado de conservação.
- 2.** O adjudicatário/arrendatário fica, nos termos do previsto no número anterior, obrigado a indemnizar o Município de Velas dos prejuízos que porventura tenham sido causados no lote objeto do presente contrato e que não sejam decorrentes da sua normal e prudente utilização.



Vigésima Primeira

Ao Município de Velas, através dos seus serviços municipais competentes, designados para o efeito, assiste, o direito de fazer o acompanhamento da execução do presente contrato.

Vigésima Segunda

1. Ficam proibidas a transmissão e a cessão, totais ou parciais, da posição contratual pelo adjudicatário/arrendatário, e de qualquer direito decorrente do contrato, sem prévia autorização expressa por deliberação da Câmara Municipal de Velas, mediante requerimento do adjudicatário/arrendatário devidamente fundamentado.
2. A transmissão e a cessão, totais ou parciais, da posição contratual, e de qualquer direito decorrente do contrato, pelo adjudicatário/arrendatário, só poderá ser autorizada pelo Município (através de deliberação da Câmara Municipal de Velas) em casos devidamente justificados, mediante requerimento do próprio devidamente fundamentado, sendo sempre obrigatória a prévia apresentação e demonstração pelo terceiro cessionário que cumpre os requisitos e condições estipulados pelo procedimento da Hasta Pública.
3. É proibida qualquer forma de sublocação.
4. O incumprimento do previsto nos números anteriores tem como consequência a resolução contratual pelo Município, sem direito a qualquer indemnização.

Vigésima Terceira

(Aplicável apenas aos lotes 5 e 6)

A caução ou garantia bancária prestada pelo adjudicatário/arrendatário poderá ser acionada pela Câmara Municipal de Velas caso o adjudicatário/arrendatário se encontre em incumprimento das suas obrigações contratuais ou no caso de ser necessária para a realização de quaisquer obras ou reparações urgentes que o adjudicatário/arrendatário não execute no prazo fixado, bem como para garantir eventuais prejuízos causados no imóvel.

Vigésima Quarta

O arrendatário obriga-se a executar e a cumprir os “elementos de seleção da proposta” por si apresentados no âmbito do procedimento de Hasta Pública antecedente à celebração do



contrato de arrendamento, sob pena de resolução do contrato por parte do Município, nos seguintes termos:

- Volume de Investimento a efetuar (VI): O Investimento constante da proposta deve ser integralmente efetuado no prazo de máximo de 2 anos, e comprovado mediante a apresentação dos respetivos documentos de despesa.
- Sede da Empresa (SE): Deve ser mantida ao longo de toda a execução do contrato de arrendamento.
- Criação dos postos de trabalho (PT): O número de postos de trabalho constante da proposta, a afetar à atividade desenvolvida no locado deve ser concretizado no prazo seguinte máximo de 3 anos. Em caso de cessação de contrato de trabalho, o arrendatário obriga-se a efetuar a reposição do nível de postos de trabalho da sua proposta e afetos ao locado no prazo de 6 meses.
- Atividades inovadores ou em carência no Concelho (AI); A manter ao longo de toda a execução do contrato de arrendamento.

Vigésima Quinta

1. São, em geral, causas de cessação do presente contrato de arrendamento as previstas na lei.
2. Nos termos do disposto no artigo 1083.º do Código Civil, são, para além dos demais previstos na lei, fundamentos de resolução do contrato pelo Município:
 - a) A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de regras de convivência sociais básicas;
 - b) A utilização do lote contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
 - c) O uso dos espaços locados para fins diversos daquele a que se destinam nos termos contratualmente fixados;
 - d) O não uso do arrendado por mais de um ano, com as exceções salvaguardadas na lei;
 - e) A cessão/transmissão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o Município;
 - f) O incumprimento grave das obrigações e responsabilidades do arrendatário e dos seus deveres, constantes do presente Contrato e das demais condições e regras constantes do seu clausulado, bem como das disposições legais aplicáveis.



3. Para além do decurso do prazo, constitui causa de caducidade do presente contrato o resgate por parte do Município de Velas, por motivo de interesse público, mediante o pagamento de justa indemnização.

Vigésima Sexta

Nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 64.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (regime jurídico do património imobiliário público; na redação atual), o Município pode, mediante deliberação da Câmara Municipal, denunciar o contrato de arrendamento antes do termo do prazo ou da sua renovação, sem dependência de ação judicial, quando o imóvel se destine à instalação e ao funcionamento dos seus serviços ou a outros fins de interesse público, com a salvaguarda do previsto no artigo 65.º do referido diploma legal.

Vigésima Sétima

Findo o arrendamento, e independentemente da causa da sua cessação, o arrendatário não poderá alegar o direito de retenção em relação a quaisquer obras e benfeitorias que tenha executado e não terá direito a qualquer indemnização ou compensação.

Vigésima Oitava

As partes convencionam, para efeitos de quaisquer notificações e comunicações como domicílio postal as moradas das respetivas sedes (ou domicílio no caso de ser pessoa singular), e que constarão melhor identificadas no contrato.

Vigésima Nona

1. Ao arrendamento objeto do presente contrato é aplicável a lei civil, com exceção do disposto nos artigos 64.º a 66.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (regime jurídico do património imobiliário público; na redação atual).

2. Em tudo o que o presente contrato for omissivo, regerão as condições do procedimento de hasta pública que antecedeu a atribuição do arrendamento e a legislação aplicável.

Trigésima

O arrendatário, querendo, poderá vir a exercer opção de compra sobre o lote, decorridos que estejam 60 meses de vigência do contrato de arrendamento, sendo o valor da opção de



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

compra igual ao valor da renda mensal multiplicado por 240 meses, deduzido do valor que já estiver pago a título de rendas até à data da compra e venda.

Trigésima Primeira

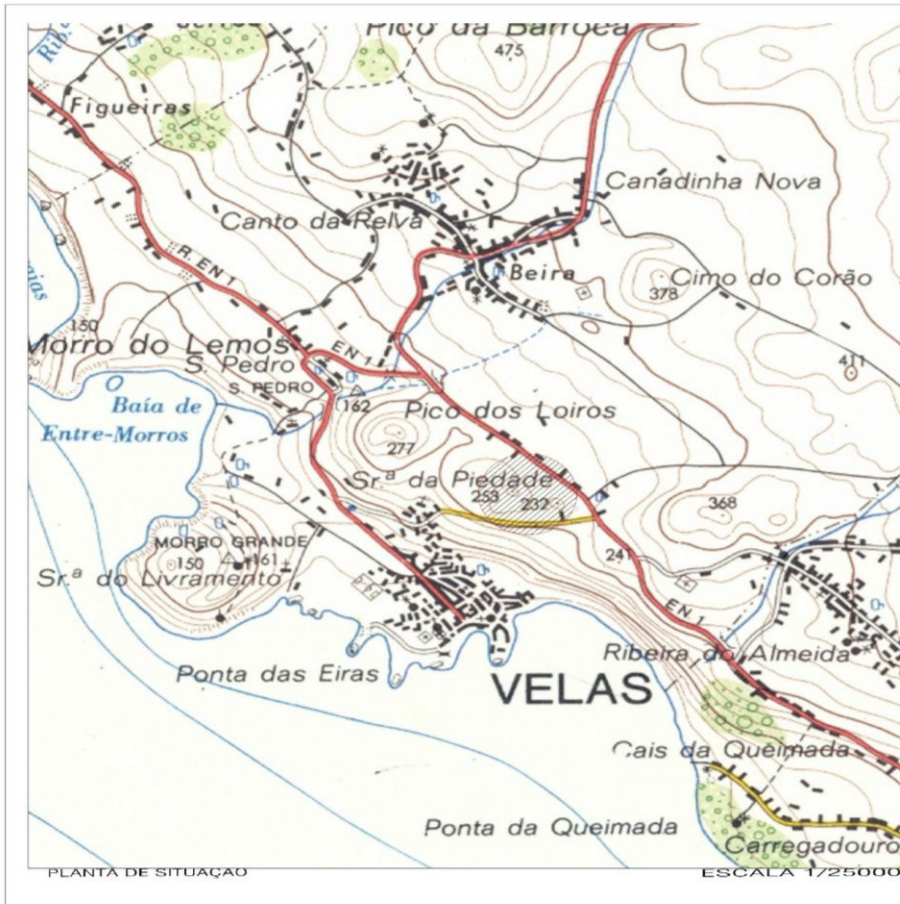
1. As partes comprometem-se a resolver todos os conflitos emergentes da execução do presente contrato de forma amigável e dialogante.
2. Para a resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência dos tribunais da área territorial do concelho de Velas, com expressa renúncia a qualquer outro.

Aprovado por deliberação da Câmara Municipal de Velas em sua reunião ordinária de 15 de maio de 2026.



MUNICÍPIO DE VELAS
 RUA DE SÃO JOÃO
 9800-539 VELAS
 SÃO JORGE AÇORES

ANEXO II – PLANTAS DOS LOTES (planta de localização e planta dos lotes);



MUNICÍPIO DE VELAS

CLÁUSULA ÚNICA: ESTE DESENHO É PERTINÊNCIA DE "PROJECTANGRA", BEM COMO O RESULTADO DA INTERPRETAÇÃO DO OBJETO NELE REPRESENTADO, NÃO PODENDO O MESMO EM CASO ALGUM, SEI CÓPIADO, USADO OU COMERCIALIZADO, SOB PENA DE SE INCORRER EM PROCESSO JURÍDICO CONTRA EVENTUAIS PLAGIADORES DESTA PEÇA OU INFRACÇÕES DESTA CLÁUSULA.



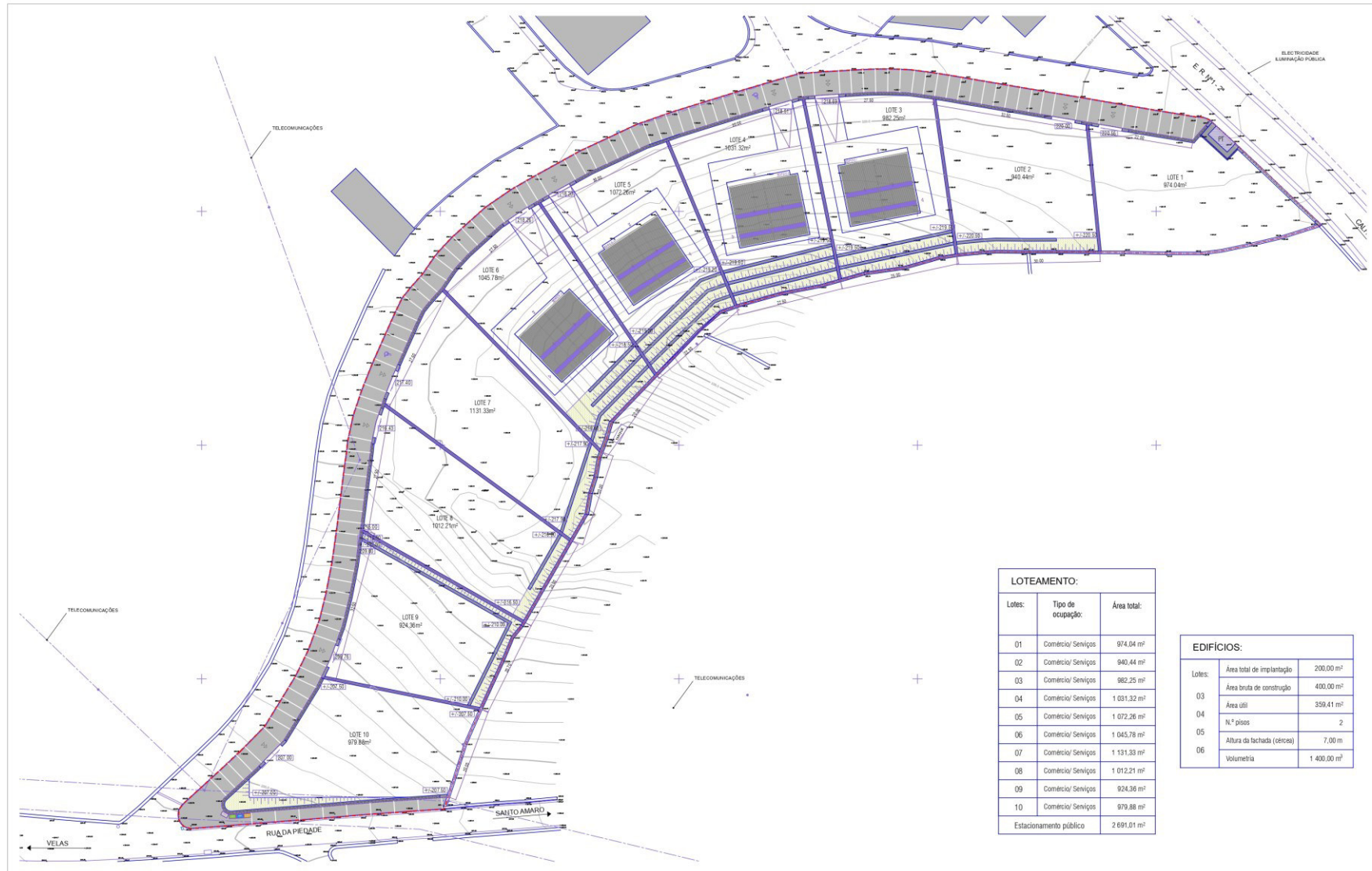
PROJECTANGRA GABINETE AÇOREANO DE PROJECTOS, LDA	
ARQUITETURA PAISAGISTA: DANIELA MENDONÇA VAZ	
ENGENHARIA: ADRIANO ROSA	
DESENHOU: DANIELA MENDONÇA VAZ	

MUNICÍPIO DE VELAS	
ENTRE O CAMINHO DA PIEDADE E A E. R. N.º 1 - 2ª - VELAS	
AMPLIAÇÃO DO PARQUE INDUSTRIAL DAS LEVADAS	
PROJETO DE LOTEAMENTO - EXECUÇÃO	
PLANTA DE SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO	2019.096
DEZEMBRO 2019	ESC. 1/25000 e 5000

1.0



MUNICÍPIO DE VELAS
RIJA DE SÃO JOÃO



LOTEAMENTO:		
Lotes:	Tipo de ocupação:	Área total:
01	Comercio/ Serviços	974,04 m ²
02	Comercio/ Serviços	940,44 m ²
03	Comercio/ Serviços	982,25 m ²
04	Comercio/ Serviços	1 031,32 m ²
05	Comercio/ Serviços	1 072,26 m ²
06	Comercio/ Serviços	1 045,78 m ²
07	Comercio/ Serviços	1 131,33 m ²
08	Comercio/ Serviços	1 012,21 m ²
09	Comercio/ Serviços	924,36 m ²
10	Comercio/ Serviços	979,88 m ²
Estacionamento público		2 691,01 m ²

EDIFÍCIOS:		
Lotes:	Área total de implantação	200,00 m ²
03	Área bruta de construção	400,00 m ²
	Área útil	359,41 m ²
04	N.º pisos	2
05	Altura da fachada (cerceas)	7,00 m
06	Volumetria	1 400,00 m ³

- Limite de intervenção
- Limite dos lotes
- Divisão de lotes com novos muros
- RELEVADO**
Mistura para revisto robusto do tipo "3 Parar" da "A Pereira Jordão" ou equivalente, com uma densidade de semelhana de 50kg/m³, composto pela seguinte mistura:
75% Fostuca anidhada
20% Cascalho peneira
5% Plu parassis
- Pavimento impermeável em betão betuminoso
- Pavimento impermeável em betão com juntas de dilatação de 2 em 2 metros
- Vedação em malha electrosoldada, Tipo "SUPERVEDA" "GV STANDARD" "GV DELTA" "GV DELTA 50" com acabamento "ALIAS" e lacado à cor verde, nº1 8005, ou equivalente, com 1200mm de altura, incluindo postes e todos os acessórios necessários à boa montagem, parafusos em aço inox 316 e execução de todos os trabalhos.
- Parques de cimento, Tipo "SUPERVEDA" "GV DELTA" "GV DELTA 50" com acabamento "ALIAS" e lacado à cor verde, nº1 8005, ou equivalente, com 2.00m de altura e 5023mm de comprimento, incluindo todos os acessórios necessários à boa montagem e parafusos em aço inox 316.
- Contentores para ecopontos de 800L, Tipo "SUPERVEDA" "CONTENEDORES 800L" nº1 8000, ou equivalente, na cor amarelo, verde azul e preto, incluindo todos os acessórios e peças metálicas em aço inox 316.



ARQUITETURA PAISAGISTA: DANIELA MENDONÇA VAZ
 ENGENHARIA: ADRIANO ROSA
 DESENHO: DANIELA MENDONÇA VAZ

MUNICÍPIO DE VELAS
 ENTRE O CAMMINHO DA PRAIADE E A E. R. N.º 1 - 2ª - VELAS
 AMPLIAÇÃO DO PARQUE INDUSTRIAL DAS LEVADAS

PROJETO DE LOTEAMENTO - EXECUÇÃO

PLANTA GERAL DE LOTEAMENTO

DEZEMBRO 2019 ESC. 1/500

19.004
3.0

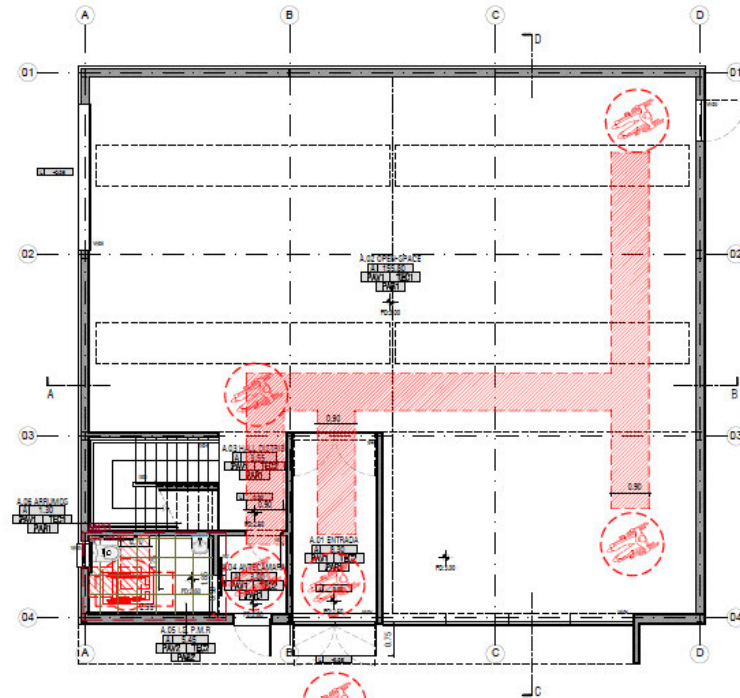
CLÁUSULA ÚNICA. ESTE DESENHO É PERTINÇA DE PROJECTANGIA, BEM COMO O RESULTADO DA INTERPRETAÇÃO DO OBJECTO NELLE REPRESENTADO, NÃO PODENDO O MEMHO EM CASO ALGUM SER COPIADO, USADO OU COMERCIALIZADO, SOB PENALIDADE DE INDEBIDAMENTE EM PROCESSO JURIDICO CONTRA EVENTUAIS PLAGIADORES DESTA PEÇA OU INFRACTORES DESTA CLÁUSULA.



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO

Quadro Sinóptico de acordo com a portaria n.º 113/2015 de 22 de Abril

Área total de Implantação	200,00 m ²
Área Bruta de Construção	400,00 m ²
Área Útil	359,41 m ²
N.º Pisos	2
Altura da fachada (cárcea)	7,00 m
Área de cedência	-
Volumetria	1 400,00 m ³



PLANO DE ACESSIBILIDADES
ESC. 1/100

ÁREAS ÚTEIS:

A.01 ENTRADA - 8,30 m ²
A.02 OPEN-SPACE - 155,80 m ²
A.03 HALL DISTRIBUIÇÃO - 3,55 m ²
A.04 ANTECÂMARA - 3,00 m ²
A.05 C. P.M.R. - 5,45 m ²
A.06 ARRUMAD - 1,30 m ²
A.07 CIRC. VERTICAL - 6,80 m ²
A.08 INT. SANITÁRIAS - 8,75 m ²
A.09 OPEN-SPACE - 121,05 m ²
A.10 GABINETE I - 13,23 m ²
A.11 GABINETE II - 13,23 m ²
A.12 SALA REUNIDOS - 12,95 m ²
TOTAL - 359,41 m²

NOTAS:
- O PROJETO DE ARQUITETURA PREVALECE SEMPRE EM RELAÇÃO AOS PROJETOS DE ESPECIALIDADE.
- OS PAVIMENTOS E REVESTIMENTOS CERÁMICOS SÃO ALINHADOS PELA ALTA, FAZENDO CORRESPONDÊNCIA ENTRE CHÃO E PAREDE.

LEGENDA DE CÓDIGOS:
(CONSULTAR MAPAS RESPECTIVOS)

- PAV-PAVIMENTOS
- RP-RODAPE
- PAR-PAPAMENTOS
- TEC-TETOS
- RT-RODATETOS
- COB-COBERTURA
- PI-PORTA INTERIOR
- PE-PORTA EXTERIOR
- JE-JANELA EXTERIOR
- AR-ARMÁRIOS

- MIS-MAPA INSTALAÇÃO SANITÁRIA
- MO-COFA E COZINHA

SIMBOLOGIA:



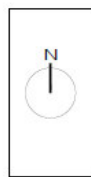
LEGENDA:

- ZONA DE ROTAÇÃO 360°
- ZONA DE PERCURSO C/ 0,90 m

Respectivamente a este projecto, estão aplicadas as regras estabelecidas pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto. Os desenhos de detalhe esclarecem as soluções utilizadas para o cumprimento das normas técnicas de acessibilidade vigentes na lei.

Os desenhos de detalhe esclarecem as soluções utilizadas para o cumprimento das normas técnicas de acessibilidade vigentes na lei.

CLÁUSULA ÚNICA: ESTE DESENHO É PERTINÊNCIA DE PROJECTANGRA, SEM COMO O RESULTADO DA INTERPRETAÇÃO DO OBJETO NELE REPRESENTADO, NÃO SENDO O MESMO EM CASO ALGUM SER COPIADO, USADO OU COMERCIALIZADO, SOB PENA DE SE INCORRER EM PROCESSO JURÍDICO CONTRA EVENTUAIS PLAGIADORES DESTA PEÇA OU INFRATORES DESTA CLÁUSULA.



PROJECTANGRA
GABINETE AÇOREANO DE PROJECTOS, LDA

ARQUITETURA: MAURO FILIPE MENDONÇA CRISTÓVAM

ENGENHARIA: ADRIANO MANUEL DA SILVEIRA ROSA

DESENHO:

MUNICÍPIO DE VELAS
ENTRE O CAMINHO DA PIEDADE E A E. R. N.º 1 - 2ª - VELAS
AMPLIAÇÃO DO PARQUE INDUSTRIAL DAS LEVADAS

PROJECTO DE ARQUITECTURA

EDIFÍCIOS I E III
PLANO DE ACESSIBILIDADES

DEZEMBRO 2015

2019.036

ESC. 1/100

2.04a



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

ANEXO III - MODELOS DE GARANTIA BANCÁRIA CAUÇÃO

[a que se referem o n.º 1 do artigo 15.º do Programa]

A)

GARANTIA BANCÁRIA

Ao Exmo. Senhor [representante legal da Entidade Adjudicante]:

Nos termos e para os efeitos do artigo 15.º do Programa relativo à “Hasta Pública para a Celebração do Contrato de Arrendamento, com opção de compra, por prazo certo, de seis lotes, sítios no centro empresarial de comércio, indústria e logística das Levadas, no Caminho de Entre picos, Freguesia de Santo Amaro, Concelho de Velas”, (doravante o “Programa”), o [banco], pessoa coletiva n.º [.....], com sede em [.....], matriculado na Conservatória do Registo Comercial de [.....] sob o n.º [.....], com o capital social de [.....] (o “Garante”), vem prestar, a pedido e por conta de [identificação completa do adjudicatário/arrendatário] (o “Ordenante”), com sede em [.....], adjudicatário/arrendatário do lote n.º [identificação do lote licitado], a presente garantia bancária no valor de € ... (..... euros), [2% de 240 vezes do valor da licitação adjudicada], a favor do Município de Velas enquanto entidade contratante (o “Beneficiário”), em garantia do bom e pontual cumprimento pelo Ordenante de todas e quaisquer obrigações decorrentes da sua qualidade de adjudicatário/arrendatário na acima referida hasta publica.

Consequentemente, pela presente obriga-se o Garante a pagar, na qualidade de principal pagador e, em consequência, com expressa renúncia, incondicional e sem reservas, ao privilégio de excussão prévia do património do Ordenante, à primeira solicitação, sem quaisquer reservas e até ao montante máximo garantido nos termos da presente garantia bancária, todas e quaisquer importâncias que lhe venham a ser solicitadas, por simples notificação escrita, pelo Beneficiário da presente garantia.

A presente garantia constitui uma obrigação direta do Garante, é autónoma, incondicional, irrevogável e à primeira solicitação, comprometendo se o Garante a proceder ao pagamento de quaisquer quantias ao Beneficiário, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis após recebimento de notificação para o efeito efetuada pelo Beneficiário, por crédito e em Euro na conta bancária indicada naquela notificação.



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

O Garante reconhece e aceita expressamente não poder opor qualquer reclamação, de direito ou de facto, ou por qualquer outra forma questionar a justeza ou fundamento do pedido de pagamento atrás referido ou a sua conformidade com o disposto no Programa ou em quaisquer outros documentos da respetiva hasta pública ou contrato de arrendamento celebrado na sua sequência, reconhecendo ainda que tal pedido de pagamento constituirá comprovativo suficiente e conclusivo, sem necessidade de qualquer outra formalidade ou da apresentação de qualquer outro documento, de que o montante reclamado pelo Beneficiário é devido ao abrigo desta garantia.

Tanto o Garante como o Ordenante expressamente reconhecem e aceitam que a presente garantia só poderá ser alterada com o acordo expresso e escrito do Beneficiário.

A presente garantia é válida a partir da data da adjudicação do referido lote e manter-se-á em vigor até ser cancelada pelo Beneficiário, através de comunicação escrita para o efeito remetida pelo mesmo ao Garante, não podendo a presente garantia ser cancelada, anulada, ou por qualquer outra forma extinta, exceto por virtude desta comunicação, independentemente da falta de pagamento de quaisquer quantias, de liquidação de quaisquer prémios ou despesas que sejam devidos ao Garante.

Quaisquer despesas decorrentes desta garantia bancária, designadamente prémios e comissões, correm por conta do Ordenante.

[Local e Data]

[Assinatura reconhecida na qualidade]



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

B)

SEGURO-CAUÇÃO

Ao Exmo. Senhor [representante legal da Entidade Adjudicante]:

Nos termos e para os efeitos do artigos 15º do Programa relativo à “Hasta Pública para a Celebração do Contrato de Arrendamento, com opção de compra, por prazo certo, de dez lotes, sítios no centro empresarial de comércio, indústria e logística das Levadas, no Caminho de Entre picos, Freguesia de Santo Amaro, Concelho de Velas”, (doravante o “Programa”), a [Companhia de Seguros], pessoa coletiva n.º [.....], com sede em [.....], matriculada na Conservatória do Registo Comercial de [.....] sob o n.º [.....], com o capital social de [.....] (a “Seguradora”), vem prestar, a pedido de [identificação completa do adjudicatário/arrendatário] (o “Segurado”), com sede em [.....], adjudicatário/arrendatário do lote n.º [identificar o lote licitado], o presente seguro-caução no valor de € ... (.....) 2% de 240 vezes da licitação adjudicada], a favor do Município de Velas enquanto entidade contratante (o “Tomador”), em caução do bom e pontual cumprimento pelo Segurado de todas e quaisquer obrigações decorrentes da sua qualidade de concorrente na acima referida hasta pública, conforme o disposto no respetivo Programa, nos termos seguintes:

1. O presente seguro-caução constitui uma obrigação direta da Seguradora, incondicional, irrevogável e à primeira solicitação, comprometendo-se a Seguradora a proceder ao pagamento de quaisquer quantias ao Tomador, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis após receção de simples notificação escrita para o efeito efetuada pelo Tomador, por crédito e em Euro na conta bancária indicada naquela notificação;
2. A Seguradora reconhece e aceita expressamente não poder opor qualquer reclamação, de direito ou de facto, ou por qualquer outra forma questionar a justeza ou fundamento do pedido de pagamento atrás referido ou a sua conformidade com o disposto no Programa ou em quaisquer outros documentos da respetiva hasta pública ou contrato de arrendamento celebrado na sua sequência, reconhecendo ainda que tal pedido de pagamento constituirá comprovativo suficiente e conclusivo, sem necessidade de qualquer outra formalidade ou da apresentação de qualquer outro documento, de que o montante reclamado pelo Tomador é devido ao abrigo deste seguro-caução;



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

3. Tanto a Seguradora como o Segurado expressamente reconhecem e aceitam que o presente seguro-caução só poderá ser alterado com o acordo expresso e escrito do Tomador;

4. O presente seguro-caução é válido a partir da data da adjudicação do lote e manter-se-á em vigor até ser cancelado pelo Tomador, através de comunicação escrita para o efeito remetida pelo mesmo à Seguradora, não podendo o presente seguro-caução ser cancelado, anulado, ou por qualquer outra forma extinto, exceto por virtude desta comunicação, independentemente da falta de pagamento de quaisquer quantias, de liquidação de quaisquer prémios ou despesas que sejam devidos à Seguradora;

5. Quaisquer despesas decorrentes deste seguro-caução, designadamente prémios e comissões, correm por conta do Segurado.

[Local e Data]

[Assinatura reconhecida na qualidade]



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

ANEXO IV – MINUTA DE CONTRATO

Contrato n.º .../202..

Arrendamento Lote n.º ...

Ao dd dia do mm do ano aaaa, nesta Vila de Velas, Edifício dos Paços do Município, perante mim, Maria da Encarnação Pereira Soares, servindo de Oficial Público, Dirigente intermédia de 4.º Grau da Unidade Orgânica de Finanças e Património, designada por despacho do Presidente da Câmara de Velas de dez de novembro de dois mil e vinte cinco, conforme previsto na alínea b) do número dois do artigo trigésimo quinto da Lei número setenta e cinco barra dois mil e treze de doze de setembro, compareceram:

Primeiro Outorgante: Catarina de Oliveira Cabeceiras, natural da Vila de Velas, Município de Velas, com domicílio profissional em Rua de São João, Edifício dos Paços do Concelho, outorgando na qualidade de Presidente da Câmara de Velas, em nome e representação do **Município de Velas**, pessoa coletiva de direito público número 512 075 506, com competência para o ato que lhe é concedida pela alínea f) do número dois do artigo trigésimo quinto da Lei número setenta e cinco barra dois mil e treze de doze de setembro.

Segundo Outorgante: (Nome), natural de ..., com domicílio em ..., Freguesia de ..., que outorga na qualidade de em representação de [identificação do adjudicatário/arrendatário], com sede, Freguesia de, Concelho de, registada na Conservatória do Registo Comercial de, sob o número único de matrícula e pessoa coletiva ..., com o capital social de € (...), conforme Certidão Permanente, válida até, que arquivo

Verifiquei a qualidade que se arroga o representante do primeiro outorgante e os poderes que legitimam a sua intervenção neste ato por serem do meu conhecimento pessoal.

Verifiquei a identidade do segundo outorgante pela apresentação do cartão de cidadão n.º, válido até ... de ... de dois mil e ... e a qualidade em que outorga pela Certidão Permanente, válida até de de dois mil que arquivo.—

Pelo primeiro Outorgante, na qualidade de representante do Município de Velas, foi dito:



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

Primeira

1. O Município de Velas é dono e legítimo proprietário do **lote n.º** ... de terreno integrado em domínio privado Municipal, sito nesta freguesia do concelho de Velas, inscrito na matriz predial urbana de Velas com o artigo n.º, correspondente a descrito na Conservatória do Registo Predial de Velas sob o n.º
2. O lote em questão reúne condições para [construção/utilização] conforme certidão emitida pela Conservatória do Registo Predial de Velas.

Segunda

1. Pelo presente contrato, o Município de Velas, em conformidade com o procedimento de hasta pública realizado para o efeito em .../.../2026, dá de arrendamento ao segundo outorgante do lote identificado na cláusula primeira, proporcionando-lhe o gozo temporário do lote em causa correspondente ao direito de o utilizar por prazo certo e mediante retribuição, nos termos do fixado e previsto nas presentes condições e no respetivo contrato.
2. O segundo outorgante aceita o arrendamento nos presentes termos e condições e nomeadamente conforme o respetivo contrato que o titula e os termos e documentos do procedimento de hasta pública que o antecedeu.
3. O arrendamento do lote objeto deste Contrato, integrado em domínio privado municipal, sito em Caminho Entre Picos, Levadas, Lote, Lugar da Paredinha (9800-530), Freguesia de Santo Amaro, Concelho de Velas, destina-se, exclusivamente, para fins não habitacionais, Estabelecimento Comercial Industrial ou de Serviços - Secção ..., Divisão ..., Grupos, do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.4, anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2025, de 12 de fevereiro; na redação em vigor, não podendo de forma alguma funcionar com outros usos ou atividades.
4. O segundo outorgante não se encontra autorizado a afetar ou utilizar o lote objeto deste contrato para outros fins ou atividades para além do previsto no número anterior da presente cláusula.
5. O segundo outorgante não se encontra autorizado a utilizar a morada do lote objeto do presente contrato como seu domicílio ou sede, sob pena de resolução contratual pelo Município sem direito a qualquer indemnização.



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

Terceira

O presente arrendamento é feito pelo prazo de 240 meses, não renovável, tendo o seu início no dia seguinte ao da sua celebração e outorga pelas partes, nos termos legalmente aplicáveis dos artigos 1097.º e 1098.º do Código Civil.

Quarta

1. A renda mensal é no valor de ...€ (extenso...), isento de IVA nos termos do n.º 29 do artigo 9.º do CIVA, e deve ser paga até ao oitavo dia do segundo mês anterior àquele a que respeita, na Tesouraria da Câmara Municipal de Velas, sita no edifício dos Paços do Concelho, na Rua de S. João, em Velas, ou por transferência bancário ou por outros meios eletrónicos.

2. Constituindo-se em mora o arrendatário poderá fazer cessá-la realizando o pagamento da renda no prazo de oito dias a contar do seu vencimento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 1041.º do Código Civil.

3. A renda não será atualizada.

4. O segundo outorgante pagará, no ato da celebração do contrato, os valores correspondentes a três meses de renda, relativo ao próprio mês da celebração e a dos dois meses seguintes.

5. A renda é devida desde o mês da celebração do contrato, inclusive, sendo devida durante toda a vigência do contrato, de forma contínua e consecutiva, sem exceções.

6. Para efeitos do previsto no número anterior, é expressamente estabelecido que a renda é sempre devida independentemente da data em que o segundo outorgante inicie a ocupação ou utilização do imóvel, bem como da data em que se inicie o funcionamento do estabelecimento que nele pretenda instalar no âmbito do presente arrendamento e respetivo contrato.

Quinta

O lote em questão será entregue como se encontra, não aceitando o Município de Velas qualquer reclamação a esse respeito.

Sexta

1. O segundo outorgante aceita o lote nas condições em que o mesmo se encontra, e são de sua responsabilidade e encargos quaisquer obras que entenda ou careça de realizar



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

no espaço, estando as mesmas sujeitas a prévia autorização do Município, como proprietário, mediante deliberação da Câmara Municipal de Velas, ficando sempre o segundo outorgante obrigado a assegurar os procedimentos urbanísticos aplicáveis e a obter os títulos habilitantes exigíveis para a realização das mesmas.

2. Com a celebração deste contrato, o arrendatário fica devidamente esclarecido e avisado de que a posição do Município como proprietário e senhorio nunca poderá ser confundida, nem substituída com a posição da Câmara Municipal de Velas no âmbito das respetivas atribuições e competências em matéria de obras particulares e licenciamentos.

Sétima

1. Quaisquer obras de conservação (ordinárias ou extraordinárias) e de beneficiação, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, serão sempre executadas por conta do segundo outorgante, não podendo o mesmo realizar quaisquer obras, desta ou de outra natureza, sem a prévia autorização do Município (como proprietário e senhorio; e mediante deliberação da Câmara Municipal), estando sujeita ao cumprimento das disposições legais aplicáveis, nomeadamente do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - RJUE; na sua redação atual).

2. Através do contrato de arrendamento, o arrendatário apenas se encontra legitimado a realizar, sem autorização do Município (como proprietário e senhorio), obras de mera conservação, manutenção ou adaptação do espaço e desde que as mesmas que se encontrem por lei isentas de controlo prévio nos termos do RJUE.

3. Quaisquer obras que não sejam de mera conservação, manutenção ou adaptação do espaço, e que não estejam isentas por lei de controlo prévio nos termos do RJUE, carecem sempre de autorização do Município (como proprietário e senhorio), mediante deliberação da Câmara Municipal, antes da apresentação de qualquer pedido de controlo prévio da realização da correspondente operação urbanística.

Oitava

1. A instalação do espaço (nas modalidades permitidas nos termos da cláusula Segunda [Estabelecimento Comercial Industrial ou de Serviços do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.4, anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2025, de 12 de fevereiro; na redação em vigor]) é da inteiramente responsabilidade do adjudicatário/arrendatário e encontra-se sempre dependente do prévio licenciamento da



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

instalação do estabelecimento, em específico, junto das entidades competentes para o efeito, nos termos da legislação aplicável.

2. O segundo outorgante deverá ter concluída a instalação do estabelecimento (englobando os procedimentos do licenciamento do estabelecimento propriamente dito e os procedimentos de controlo prévio das respetivas operações urbanísticas que isso envolva, nos termos da legislação geral e especial) no prazo máximo de um ano, salvo situações justificadas e aceites pela Câmara Municipal de Velas, sob pena da caducidade do contrato, independentemente dos motivos.

3. O segundo outorgante compromete-se a efetuar todas as obras necessárias à instalação da atividade que pretende ali desenvolver (de acordo com o contratualmente permitido), nos termos da legislação aplicável.

4. A celebração do contrato e o arrendamento não dispensam o segundo outorgante da obtenção de qualquer licença ou autorização que seja exigida por lei para a sua atividade e para instalação do estabelecimento pretendido no locado, bem como para a realização de quaisquer obras, nomeadamente nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - RJUE; na redação atual), devendo assegurar os respetivos trâmites junto das respetivas entidades competentes.

Nona

1. O segundo outorgante não poderá fazer no arrendado quaisquer obras ou benfeitorias sem autorização do Município de Velas dada por escrito (mediante deliberação da Câmara Municipal), a não ser as obras de conservação e limpeza necessárias que, desde já, se estipula serem da obrigação do segundo outorgante.

2. No caso de violação do disposto no n.º 1 da presente cláusula, é notificado o arrendatário para repor, em prazo certo, os espaços objeto do presente contrato no seu estado anterior.

3. No caso de incumprimento pelo segundo outorgante do previsto no número anterior, poderá o Município resolver o contrato, sem prejuízo da responsabilidade do locatário pelas despesas que para aquele fim tiverem de ser feitas.

Décima

Mediante vistoria técnica municipal, o Município de Velas pode ordenar ao segundo outorgante sempre que o entenda necessário, durante o período da vigência do



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

arrendamento, a execução das obras e reparações que entenda como adequadas, sendo a não observação, pelo adjudicatário/arrendatário, dessas instruções, fundamento bastante para a resolução do Contrato, com efeitos imediatos.

Décima Primeira

Em caso de interrupção do contrato, todas as obras de beneficiação, conservação e limpeza necessárias, bem como quaisquer outras obras realizadas no lote durante o arrendamento, ficam a pertencer ao locado, sem que o segundo outorgante possa alegar direito de retenção ou exigir o pagamento de qualquer indemnização.

Décima Segunda

Fica à responsabilidade e encargo do segundo outorgante o apetrechamento do lote para efeitos do estabelecimento e atividades que aí pretende instalar e pôr em funcionamento com todo o material e equipamento necessário à prossecução do fim pretendido, nomeadamente mobiliário, e demais equipamento em geral e em especial.

Décima Terceira

O segundo outorgante fica sujeito ao cumprimento das disposições legais aplicáveis à atividade que pretende exercer no âmbito do arrendamento deste lote, bem como da lei em geral, sendo da sua inteira responsabilidade a obtenção de todas as licenças, comunicações e autorizações necessárias para tal.

Décima Quarta

O segundo outorgante é inteira e exclusivamente responsável pelo uso do lote no âmbito do presente arrendamento e do estabelecimento que nele instale, bem como de todas as atividades que aí leve a cabo e coloque em funcionamento.

Décima Quinta

O segundo outorgante assume toda a responsabilidade civil, criminal e contraordenacional decorrentes da sua ocupação e utilização do lote, bem como do seu exercício dos demais direitos decorrentes do presente arrendamento.



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

Décima Sexta

O Município de Velas não se responsabiliza por qualquer dano ou extravio de quaisquer bens, valores, matérias ou equipamentos que sejam guardados ou mantidos no lote durante a execução do presente Contrato.

Décima Sétima

O segundo outorgante fica obrigado ao pagamento dos encargos resultantes do consumo de luz, água, gás, comunicações e análogos, devendo, ainda, requerer e providenciar, a suas expensas, a respetiva instalação desses para o espaço em questão, junto das entidades competentes, sendo inteiramente responsável neste âmbito.

Décima Oitava

O segundo outorgante fica obrigado ao pagamento de todos os impostos, taxas, licenças e outros encargos devidos à Câmara e ao Estado ou outra autoridade pública, bem como ao cumprimento de todos os deveres e obrigações legais que sobre si recaiam no âmbito da execução e vigência do presente arrendamento.

Décima Nona

1. Constituem obrigações gerais do segundo outorgante, sem prejuízo das demais previstas na lei, nomeadamente:

- a) Pagar a renda no montante e prazos fixados para o efeito;
- b) Facultar ao Município o exame do lote arrendado;
- c) Não aplicar o lote arrendado a fim diverso daqueles a que ele se destina construção Estabelecimento Comercial Industrial ou de Serviços conforme atrás descrito;
- d) Não fazer dele uma utilização imprudente;
- e) Aceitar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pelo Município ou por qualquer autoridade pública;
- f) Avisar imediatamente o Município de Velas, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo Município;



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

- g) Avisar o Município de Velas no caso de deixar de poder exercer a atividade que constitui a finalidade do arrendamento, ou se cessar a sua atividade ou for extinta (no caso de pessoa coletiva);
 - h) Restituir a coisa locada findo caso não exerça o direito de compra;
 - i) Assegurar o funcionamento permanente e contínuo do estabelecimento que instalar no lote, dentro dos limites do respetivo horário de funcionamento e salvo interrupções legítimas;
 - j) Respeitar e garantir o cumprimento de todas as normas legais, gerais ou especiais, durante a utilização e ocupação do lote e funcionamento do estabelecimento que aí instale;
 - k) Não utilizar o espaço em questão para outro uso ou fim que não o do presente arrendamento, nem para qualquer iniciativa ou atividade contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
 - l) Cumprir todas as suas obrigações no que diz respeito ao licenciamento da instalação do estabelecimento e da atividade que pretende exercer no imóvel, bem como relativamente a qualquer iniciativa que ali pretenda levar a cabo nesse âmbito, bem como dar cumprimento as normas de higiene e segurança e às demais exigências legais das atividades que exerça no imóvel;
 - m) Manter o local sempre em bom estado de limpeza e conservação;
 - n) Cumprir e acatar as notificações e ordens que lhe sejam determinadas pela Câmara Municipal de Velas ou outra autoridade pública.
- 2.** O segundo outorgante fica ainda obrigado e responsável por adquirir e manter todos os seguros aplicáveis e adequados para garantir qualquer eventualidade no decurso da execução do contrato e da utilização dos espaços em questão.
- 3.** Sob pena de constituir justa causa para resolução do Contrato, o segundo outorgante obriga-se a prestar um serviço profissional e de qualidade e manter o bom nível do mesmo.
- 4.** O segundo outorgante obriga-se a recrutar todo o pessoal necessário para poder assegurar o bom funcionamento do estabelecimento que instalar no imóvel, para a finalidade permitida, e dar cabal cumprimento às obrigações emergentes das regras aplicáveis à presente atribuição e as demais, que em geral e especial resultem da lei para o exercício dessa atividade.
- 5.** O segundo outorgante obriga-se ainda a dar diária e contínua assistência ao estabelecimento que instalar no lote e a manter o seu bom nome no mercado,



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

nomeadamente através da correta solvência das suas aquisições aos diversos fornecedores e do pagamento em dia ao pessoal que contratar.

Vigésima

1. O segundo outorgante fará um uso prudente, zeloso e diligente do lote objeto do presente contrato, os qual será entregue no termo do contrato devidamente conservado e mantido, ressalvando o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização, ficando o arrendatário obrigado, a restituir o locado em bom estado de conservação.
2. O segundo outorgante fica, nos termos do previsto no número anterior, obrigado a indemnizar o Município de Velas dos prejuízos que porventura tenham sido causados no lote objeto do presente contrato e que não sejam decorrentes da sua normal e prudente utilização.

Vigésima Primeira

Ao Município de Velas, através dos seus serviços municipais competentes, designados para o efeito, assiste, o direito de fazer o acompanhamento da execução do presente contrato.

Vigésima Segunda

1. Ficam proibidas a transmissão e a cessão, totais ou parciais, da posição contratual pelo segundo outorgante, e de qualquer direito decorrente do contrato, sem prévia autorização expressa por deliberação da Câmara Municipal de Velas, mediante requerimento do segundo outorgante devidamente fundamentado.
2. A transmissão e a cessão, totais ou parciais, da posição contratual, e de qualquer direito decorrente do contrato, pelo segundo outorgante, só poderá ser autorizada pelo Município (através de deliberação da Câmara Municipal de Velas) em casos devidamente justificados, mediante requerimento do próprio devidamente fundamentado, sendo sempre obrigatória a prévia apresentação e demonstração pelo terceiro cessionário que cumpre os requisitos e condições estipulados pelo procedimento da Hasta Pública, bem como os reunia e cumpria à data da atribuição inicial.
3. É proibida qualquer forma de sublocação.
4. O incumprimento do previsto nos números anteriores tem como consequência a resolução contratual pelo Município, sem direito a qualquer indemnização.

Vigésima Terceira



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

(Aplicável apenas aos lotes 5 e 6)

A caução ou garantia bancária prestada pelo segundo outorgante poderá ser acionada pela Câmara Municipal de Velas caso o segundo outorgante se encontre em incumprimento das suas obrigações contratuais ou no caso de ser necessária para a realização de quaisquer obras ou reparações urgentes que o segundo outorgante não execute no prazo fixado, bem como para garantir eventuais prejuízos causados no imóvel.

Vigésima Quarta

O arrendatário obriga-se a executar e a cumprir os “elementos de seleção da proposta” por si apresentados no âmbito do procedimento de Hasta Pública antecedente à celebração do contrato de arrendamento, sob pena de resolução do contrato por parte do Município, nos seguintes termos:

- Volume de Investimento a efetuar (VI): O Investimento constante da proposta deve ser integralmente efetuado no prazo de máximo de 2 anos, e comprovado mediante a apresentação dos respetivos documentos de despesa.
- Sede da Empresa (SE): Deve ser mantida ao longo de toda a execução do contrato de arrendamento.
- Criação dos postos de trabalho (PT): O número de postos de trabalho constante da proposta, a afetar à atividade desenvolvida no locado deve ser concretizado no prazo máximo de 3 anos. Em caso de cessação de contrato de trabalho, o arrendatário obriga-se a efetuar a reposição do nível de postos de trabalho da sua proposta e afetos ao locado no prazo de 6 meses.
- Atividades inovadoras ou em carência no Concelho (AI); A manter ao longo de toda a execução do contrato de arrendamento.

Vigésima Quinta

1. São, em geral, causas de cessação do presente contrato de arrendamento as previstas na lei.
2. Nos termos do disposto no artigo 1083.º do Código Civil, são, para além dos demais previstos na lei, fundamentos de resolução do contrato pelo Município:
 - g) A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de regras de convivência sociais básicas;
 - h) A utilização do lote contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

- i) O uso dos espaços locados para fins diversos daquele a que se destinam nos termos contratualmente fixados;
 - j) O não uso do arrendado por mais de um ano, com as exceções salvaguardadas na lei;
 - k) A cessão/transmissão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o Município;
 - l) O incumprimento grave das obrigações e responsabilidades do arrendatário e dos seus deveres, constantes do presente Contrato e das demais condições e regras constantes do seu clausulado, bem como das disposições legais aplicáveis.
- 3.** Para além do decurso do prazo, constitui causa de caducidade do presente contrato o resgate por parte do Município de Velas, por motivo de interesse público, nos termos do previsto na cláusula seguinte.
- 4.** Para além do decurso do prazo, constitui causa de caducidade do presente contrato o resgate por parte do Município de Velas, por motivo de interesse público, mediante o pagamento de justa indemnização.

Vigésima Sexta

Nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 64.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (regime jurídico do património imobiliário público; na redação atual), o Município pode, mediante deliberação da Câmara Municipal, denunciar o contrato de arrendamento antes do termo do prazo ou da sua renovação, sem dependência de ação judicial, quando o imóvel se destine à instalação e ao funcionamento dos seus serviços ou a outros fins de interesse público, com a salvaguarda do previsto no artigo 65.º do referido diploma legal.

Vigésima Sétima

Findo o arrendamento, e independentemente da causa da sua cessação, o segundo outorgante não poderá alegar o direito de retenção em relação a quaisquer obras e benfeitorias que tenha executado e não terá direito a qualquer indemnização ou compensação.



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

Vigésima Oitava

As partes convencionam, para efeitos de quaisquer notificações e comunicações como domicílio postal as moradas das respetivas sedes.

Vigésima Nona

3. Ao arrendamento objeto do presente contrato é aplicável a lei civil, com exceção do disposto nos artigos 64.º a 66.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (regime jurídico do património imobiliário público; na redação atual).
4. Em tudo o que o presente contrato for omissivo, regerão as condições do procedimento de hasta pública que antecedeu a atribuição do arrendamento e a legislação aplicável.

Trigésima

O arrendatário, querendo, poderá vir a exercer opção de compra sobre o lote, decorridos que estejam 60 meses de vigência do contrato de arrendamento, sendo o valor da opção de compra igual ao valor da renda mensal multiplicado por 240 meses, deduzido do valor que já estiver pago a título de rendas até à data da compra e venda.

Trigésima Primeira

1. As partes comprometem-se a resolver todos os conflitos emergentes da execução do presente contrato de forma amigável e dialogante.
2. Para a resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência dos tribunais da área territorial do concelho de Velas, com expressa renúncia a qualquer outro.

Pelo segundo outorgante, na qualidade em que outorga, foi dito que aceita e se obriga a cumprir este contrato com todas as cláusulas e obrigações.

Ficam arquivados, fazendo parte deste contrato, os seguintes documentos: Programa Procedimento e documentos nele referenciados; Proposta adjudicada de ... de ... de ... e documentos a elas anexos; Cópia notificação de adjudicação; Certidão do Serviço de Finanças de ..., datada de ..., certificando que a empresa tem a sua situação tributária regularizada, uma vez que não é devedora perante a Fazenda Pública de quaisquer



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

impostos, prestações tributárias ou acréscimos legais e válida por três meses; Declaração da Segurança Social, datada de ..., certificando que tem a sua situação contributiva regularizada perante a Segurança Social e válida por quatro meses; Certificado do Registos Criminal, datados de ..., válido pelo prazo de três meses a contar da data de emissão e apenas para o fim mencionado, Contratação Pública (Código dos Contratos Públicos), Registo Central do Beneficiário Efetivo.

O presente contrato é feito em duplicado, ficando cada outorgante com um exemplar.

O 1º Outorgante

O 2º Outorgante

A Oficial Público



ANEXO V – MINUTA DE MODELO DA PROPOSTA

(a que se refere o n.º 3 do artigo 6.º do Programa do Procedimento de Hasta Pública)

. . . (indicar nome, estado, profissão e morada, ou firma e sede), (1) titular do bilhete de identidade/cartão de cidadão n.º, válido até, do NIF, com residência em, por si ou na qualidade de da empresa, com sede em, e NIPC (2), devidamente mandatado para o efeito, depois de ter tomado conhecimento do procedimento da hasta pública para **ATRIBUIÇÃO DO ARRENDAMENTO, COM OPÇÃO DE COMPRA, POR PRAZO CERTO, DE SEIS LOTES, SITOS NO CENTRO EMPRESARIAL DE COMÉRCIO, INDÚSTRIA E LOGÍSTICA DAS LEVADAS, NO CAMINHO ENTRE PICOS, FREGUESIA DE SANTO AMARO CONCELHO DE VELAS**, propõe uma renda mensal de ...€ (3) (por extenso) para o arrendamento do lote n.º (4), correspondente a um preço de€ (5) (por extenso) para a aquisição do mesmo lote, nos termos e condições contantes das condições gerais de arrendamento (programa de procedimento), que declara conhecer e aceitar integralmente.

Comprometo-me a realizar um investimento no montante de (6) € (por extenso), no âmbito da atividade comercial (7) do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.4, anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2025, de 12 de fevereiro; na redação em vigor; na redação em vigor, criando (8) de postos de trabalhos.

À quantia supramencionada acrescerá o imposto sobre o valor acrescentado à taxa legal em vigor.

Mais declara que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeita à execução do seu contrato, ao que se achar prescrito na legislação portuguesa em vigor.

Local, data.

Assinaturas. (9)

- 1) Identificação do proponente ou representação legal;
- 2) Só aplicável a pessoas coletivas;



MUNICÍPIO DE VELAS
RUA DE SÃO JOÃO
9800-539 VELAS
SÃO JORGE AÇORES

- 3) Valor da licitação da renda do lote, igual ou superior ao preço base de licitação da renda mensal;
- 4) Identificação do número do lote;
- 5) Valor da renda mensal proposta multiplicada por 240 meses;
- 6) Indicar o volume de investimento a efetuar;
- 7) Identificar o Código de Atividade Económica principal (CAE – REV.4);
- 8) Identificar o número de postos de trabalho a criar;
- 9) Assinatura do proponente ou representante legal;